

Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) für ein Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet des Bebauungsplans 31/II, 7. Änderung In der Gemeinde Wentorf bei Hamburg



Auftraggeber:

5. CIP Projekt GmbH & Co. KG

Lübsche Straße 20

19205 Gadebusch

Auftragnehmer:

Evers & Küssner | Stadt
Planer

Hamburg, den 29. Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	2
1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Fachgrundlagen.....	4
2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVVP)	6
Teil 1 - Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG - Einzelhandel	6
Teil 2 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 HmbUVPG	8
1. Merkmale des Vorhabens.....	7
2. Standort des Vorhabens.....	11
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	16
4. Überschlägige Gesamteinschätzung.....	19
5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten.....	20

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Das Plangebiet wird im Süden durch den gemeindlichen Parkplatz an der Straße Am Casinopark, im Osten von der Bebauung Am Casinopark 6-8 und 10 und im Norden von der Straße Echardusstieg sowie im Nordwesten und Westen von der Marktplatzfläche begrenzt. Im Plangebiet befindet sich ein zweigeschossiges, großflächiges Gebäude mit einem dem Marktplatz zugewandten zusätzlichen Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss sind zwei Lebensmitteleinzelhändler, kleinere Läden und Dienstleister, im ersten Obergeschoss ein Fitnesscenter und Stellplätze sowie im Staffelgeschoss bzw. auf dem ersten Obergeschoss Stellplätze und Betriebsräume verortet. Zusätzliche Stellplätze und Parkplätze sind ebenerdig im Süden und Südosten des Gebäudes angesiedelt. In den Geltungsbereich sind Teilflächen des Marktplatzes, der öffentlichen Stellplatzanlage im Süden sowie der Straßen Am Casinopark und Henkenhoop mit einbezogen. Das Plangebiet ist ein bereits bebautes und stark versiegeltes Areal. In den Randbereichen des Plangebiets befinden sich auf öffentlichen und privaten Flächen Einzelbäume. Die privaten Freiflächen im Süden und Osten sind als einfache Rasenfläche gestaltet und werden regelmäßig geschnitten.

Die bestehenden Lebensmitteleinzelhändler befinden sich in einer etablierten Einzelhandels- und Gewerbelage im zentralen Gemeindegebiet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 800 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche für den Discounter planungsrechtlich zu ermöglichen. Hintergrund ist die Absicht des Betreibers, die Filiale zur Anpassung an die heutigen Markterfordernisse zu modernisieren, um den Standort langfristig im Bestand zu sichern. In diesem Zuge sollen die Stellplatzebenen in den Geschossen über der Discounterweiterung fortgeführt werden. Im Kontext des Bebauungsplanverfahrens sind für den Vollsortimenter keine Änderungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da

- es sich um eine Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Da jedoch durch die Erweiterung des Discounters der rechtliche Prüfwert von 1.200 m² Verkaufsfläche erstmals und für den Vollsortimenter erneut überschritten wird, ist für dieses Vorhaben eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) durchzuführen. Auf der Grundlage des Prüfergebnisses soll sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. In Abhängigkeit von dem Ergebnis der UVVP entscheidet sich, ob das beabsichtigte beschleunigte Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die UV-Vorprüfungspflicht für den großflächigen Einzelhandel ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des UVPG. Die entscheidenden Vorhabensmerkmale sind nach Anlage 1 zum UVPG definiert in

- Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan (...) aufgestellt wird.

Die entscheidenden Prüf- bzw. Schwellenwert sind in Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8 definiert:

- Die zulässige Geschossfläche beträgt beim Einzelhandel zwischen 1.200 m² und weniger als 5.000 m².

Nach Anlage 1 Ziffer 18.6 Spalte 2 zum UVPG ergibt sich folgende Festlegung zur UVP: A = es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (auch als Screening nach Rechtsgrundlage UVPG bezeichnet, vergleichbar dem Scoping nach Rechtsgrundlage BauGB).

Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 3 zum UVPG Nummern 1. bis 3. aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Im Ergebnis der UVVP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste, ist festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

1.3 Fachgrundlagen

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen und Untersuchungen standen der UVVP des Einzelhandelsvorhaben in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II bereits zur Verfügung (Stand Mai 2019):

- Gutachterliche Stellungnahme möglicher Einzelhandelsentwicklungen in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, vom November 2016 (CIMA)
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 31/II, 7. Änderung, Stand Vorentwurf vom 10.04.2019 (Büro Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg)
- Fachinformationen von der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, bspw. bzgl. des geltenden Planungsrechts (Bebauungspläne, Flächennutzungsplan, etc.).

Die für die UVVP relevanten Details sind diesen aufgeführten Fachgrundlagen und Untersuchungen zu entnehmen.

2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVVP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG – Einzelhandel

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
Prüfende Stelle:	Gemeinde Wentorf bei Hamburg	
Bezeichnung des Vorhabens:	Großflächiger Einzelhandel	
Planart und Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 31/II, 7. Änderung	
bestehendes Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 31/II	
Änderung/Erweiterung – Prüfung gem. § 3 UVPG:		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben der selben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Abs. 3: Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:		
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 zum UVPG Ziffer 18.6 um Einzelhandelsflächen, die nach 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet geplant sind, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:	Einzelhandel	
Nettobauland (Gesamtvorhaben)	Etwa 8.100 m ²	
Nettobauland (EZH)	In dem ca. 8.100 m ² großen Kerngebiet ist die Erweiterung eines bestehenden Discounters auf etwa 1.200 m ² Verkaufsfläche geplant. Auf den Flächen oberhalb der Erweiterung (1. OG und Dachgeschoss) sollen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden.	
geplante Grundflächenzahl (GRZ)	1,0	
überbaubare Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO (Gesamtvorhaben)	ca. 8.100 m ²	
Geschossfläche EZH (gemäß vorliegender Planung) [bezogen auf die konkrete Nutzfläche (d.h. Verkaufs- und Lagerfläche) der einzelnen Einzelhandelsnutzungen; hiervon unberücksichtigt sind bspw. Flächen, die der Erschließung des Gebäudes dienen sowie Stellplätze und gewerbliche sowie sonstige Nutzungseinheiten]	Etwa 4.650 m²	
Ergebnis		
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<i>überschreitet den Prüfwert. Die UVP-Vorprüfung ist durchzuführen.</i>		
<i>Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.</i>	[] ja	[X] nein
<i>Das Vorhaben befindet sich nach Anlage 1 Ziffer 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das <u>ein Bebauungsplan nach §13a BauGB</u> aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und es <u>erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert</u>. Die allgemeine Vorprüfung „A“ nach UVPG ist durchzuführen.</i>	[X] ja	[] nein

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 LUVPG

1. Merkmale des Vorhabens Einzelhandel¹

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1. Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Der Geltungsbereich des Plangebiets ist ca. 1,2 ha groß; die geplante bauliche Erweiterung beträgt rund 1.130 m ² (Discountererweiterung, Andienung sowie vorgezogene Parkhauszufahrt).	[]	[]	[X]
Die Erweiterung des Discounters ist südlich an das Bestandsgebäude geplant. Mit der Vorhaben soll die Verkaufsfläche von derzeit 800 m ² auf 1.200 m ² vergrößert werden.	[]	[X]	[]
Im Baukörper ist zudem ein großflächiger Vollsortimenter (inkl. untergeordneter und angegliederter Verkaufsflächen für Weinprobe, Lotto, Confiserie und Blumen) mit einer Verkaufsfläche von 1.810 m ² angesiedelt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist keine Erweiterung geplant.	[]	[]	[X]
<u>Geschossigkeit, Bauhöhe bezogen auf NHN:</u> Die OKFF im Erdgeschoss liegt bei ca. 46 m NHN im Bestandsgebäude und der Discountererweiterung. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 56,7 m NHN für den zweigeschossigen Bereich sowie ca. 60,5 m NHN für das Staffelgeschoss.	[]	[]	[X]
Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind keine wesentlichen Abrissarbeiten geplant. Ggf. kleinteilige Eingriffe in die Bausubstanz erfolgen entsprechend dem Stand der Technik. Eingriffe in angrenzende öffentliche Flächen werden auf das erforderliche Maß begrenzt.	[]	[]	[X]

1.2. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Ein weiterer bestehender und integrierter Discounter ist ca. 0,3 km (LIDL) sowie zwei Vollsortimenter ca. 0,2 (REWE) und 0,4 (EDEKA) km entfernt. Weitere Vorhaben sind nicht geplant.	[]	[]	[X]

¹ Originaltext der Anlage 3 UVPK kursiv gesetzt

1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p><u>Fläche:</u></p> <p>Im Zuge der Discountererweiterung soll das Bestandsgebäude zweigeschossig in südlicher Richtung unter Fortführung der baulichen Kubatur erweitert werden. In diesem Sinne ist eine Überbauung von ca. 100 m² öffentlicher Verkehrsfläche ‚Fußgängerbereich‘, ca. 550 m² ebenerdigen Stellplätzen und ca. 460 m² (Abstands-)Rasenflächen geplant.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Boden:</u></p> <p>Es erfolgt kein wesentlicher Bodenabtrag oder –auftrag und kein Eintrag von Schadstoffen. Versiegelungsbedingt bestehen auch bislang nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt in Hinblick auf den Boden.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Wasser:</u></p> <p>Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen, Eingriffe in das Grundwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Die Planung betrifft weitestgehend Flächen, die bereits versiegelt sind. Im Zuge der Planung entfallen einzelne Bäume und eine Abstandsrasenfläche. Aufgrund der Betroffenheit von ökologisch unbedeutenden Standorten sowie der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten von diesem Bebauungsplanverfahren betroffen sind und keine wesentlichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt entstehen.</p> <p>Für die entfallende, prägende Trauerweide wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle abgestimmt. Die übrigen Bäume im Geltungsbereich werden planungsrechtlich gesichert.</p>	[]	[]	[X]

1.4. Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Die branchenüblichen Abfälle aus den Lebensmittelmärkten und den anderen Einzelhandelseinrichtungen bewegen sich im üblichen Rahmen und unterliegen den einschlägigen Vorschriften zur ordnungsgemäßen Trennung, Zwischenlagerung und regelmäßigen</p>	[]	[]	[X]

Abholung. Die für die Entsorgung der Abfälle erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung.			
---	--	--	--

1.5. Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Durch die geplante Erweiterung des Discounters ist kein wesentlicher Mehrverkehr bzw. erhöhter Kundenverkehr zu erwarten. Der Standort wird zwar um knapp 400 m ² Verkaufsfläche vergrößert und der Markt modernisiert, jedoch wird die Angebotsvielfalt nicht wesentlich ausgeweitet. Diese Maßnahmen erfolgen v.a. mit dem Hintergrund den Standort den Kundenbedürfnissen, Betriebsstandards und der Wirtschaftlichkeit der Filiale entsprechend konkurrenzfähig und zukunftsfähig zu gestalten. Da gemäß der gutachterlichen Bewertung der CIMA die Discountererweiterung keine negativen städtebaulichen Folgen für zentrale Versorgungsbereiche generiert, weiterhin hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sowie ausreichend konkurrierende Betriebe in der direkten Nachbarschaft verortet sind, ist kein erhöhter Kundenverkehr absehbar. Die Realisierung der Stellplätze in den Obergeschossen dient der Umsetzung des Stellplatzschlüssels. Die Bestandssituation zeigt bereits, dass die Stellplätze nicht stark frequentiert werden.	[]	[]	[X]
Lärm- und Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb der Lebensmittelmärkte einschließlich Abfallzwischenlagerung bis zur Abholung: Unter Beachtung der einschlägigen lebensmittel-, emissionsschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften werden vom Bestandsbetrieb keine negativen Auswirkungen generiert und sind im Zuge der Betriebserweiterung auch zukünftig nicht zu erwarten.	[]	[]	[X]
Parkplatz-Suchverkehre: Der Stellplatzschlüssel wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Im Zuge des Vorhabens wird das Stellplatzangebot entsprechend des Schlüssels erweitert. Die Bestandssituation zeigt bereits eine niedrige Nachfrage nach den angebotenen Stellplätzen, sodass im Zuge der Realisierung weiterer Stellplätze Parkplatz-Suchverkehre auszuschließend sind.	[]	[]	[X]

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Im Übrigen wird es nicht zu erheblichen Belastungen durch Stoffeinträge in Boden oder Wasser, Abwärme, Erschütterungen, Geräusche, Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen oder Gerüche kommen, so dass insgesamt keine wahrnehmbaren oder messbaren Belastung der Umgebung zu erwarten sind.</p> <p>Durch die Vorhabenrealisierung sind dementsprechend insgesamt keine über den derzeitigen Zustand hinausreichende Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten.</p>	[]	[]	[X]

1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Einzelhandelsvorhaben ruft keine erheblichen Risiken hervor. Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht geplant.</p> <p>Die Nutzung ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt. Sie liegen außerhalb von Hochwasserschutzbereichen, Überschwemmungsgebieten und außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben.</p>	[]	[]	[X]

1.6.1 insbesondere in Hinblick auf verwendet Stoffe und Technologien,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung werden keine Stoffe oder Technologien angewandt, die zu erheblichen Risiken führen (s.o.).</p>	[]	[]	[X]

1.6.2 insbesondere in Hinblick auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Bei dem Vorhaben handelt es nicht um einen Störfallbetrieb. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben (s.o.).</p>	[]	[]	[X]

1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Durch die Vorhabenrealisierung werden keine wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch das Vorhaben wird voraussichtlich kein zusätzlicher Liefer- und Kundenverkehr generiert. In diesem Sinne sind wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen nicht zu erwarten.	[]	[]	[X]

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbes. als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>heutige Gestalt und Vornutzungen:</u> Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II weist zentrumstypische Nutzungsstrukturen auf. Im Plangebiet befindet sich ein zweigeschossiges, großflächiges Gebäude mit einem dem Marktplatz zugewandten zusätzlichen Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss sind zwei Lebensmitteleinzelhändler, kleinere Läden und Dienstleister, im ersten Obergeschoss ein Fitnesscenter und Stellplätze sowie im Staffelgeschoss bzw. auf dem ersten Obergeschoss Stellplätze und Betriebsräume verortet. Zusätzliche Stellplätze und Parkplätze sind ebenerdig im Süden und Südosten des Gebäudes angesiedelt. Die privaten Freiflächen im Süden und Osten sind als Rasenfläche gestaltet. In den Randbereichen des Plangebiets befinden sich auf öffentlichen und privaten Flächen Einzelbäume. Somit handelt es sich um ein bereits bebautes und stark versiegeltes Areal.	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Siedlung:</u> Es befinden sich zwei Nahversorger, kleinere Einzelhändler und kleinere Dienstleister sowie ein Fitnesscenter im Plangebiet.	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzungen für Erholung:</u> keine	[]	[]	[X]

<u>bestehende Nutzungen für Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft:</u> keine	[]	[]	[X]
<u>bestehende sonstige wirtschaftliche Nutzungen:</u> keine	[]	[]	[X]
<u>bestehende sonstige öffentliche Nutzungen:</u> keine	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzung für Verkehr:</u> Im Süden des Plangebiets liegen ein öffentlicher Parkplatz sowie ebenerdige Stellplätze, während im Gebäude weitere Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden. Das Plangebiet ist über die Straßen Echardusstieg und Am Casinopark fußläufig bzw. verkehrlich erschlossen. Ein Fußweg stellt eine direkte Verbindung zwischen den beiden Straßen am östlichen Geltungsbereich dar. Der Marktplatz und die Straße Echardusstieg sind für den motorisierten Verkehr, ausgenommen Lieferverkehre, nicht zugänglich. Die Verkehrsflächen sind über die Straße Zwischen den Toren an die Berliner Landstraße und an den Südring (Bundesstraße 207) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die nächste Auffahrt auf die Bundesautobahn 25 ist ca. 4 km vom südlichen Geltungsbereich entfernt.	[]	[]	[X]
<u>bestehende Nutzung für Ver- und Entsorgung:</u> Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem im Bestand angebunden.	[]	[]	[X]
<u>Nutzungen angrenzend an das Plangebiet:</u> In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter (LIDL), zwei weitere Lebensmittelvollsortimenter (REWE, EDEKA) sowie zwei Drogeriemärkte (BUDNI, Rossmann). Zudem sind und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (u.a. Ernsting's Family, Reformhaus) und Dienstleistungsunternehmen (Hofmann Optik + Akustik, Friseur Deger) sowie gastronomische Angebote vorhanden.	[]	[]	[X]

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Fläche:</u> Am Standort befinden sich sowohl versiegelte und bebaute Flächen als auch Grünflächen.	[]	[]	[X]

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<u>Boden (inkl. Relief):</u> Das Plangebiet weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle von ca. 46,9 m über Normalhöhennull im Norden auf ca. 45,3 m im Süden auf.	[]	[]	[X]
<u>Landschaft:</u> Das Ortsbild ist durch die Gebäude, Freiflächen, private und öffentliche Stellplatzanlagen, Kleinbäume und Abstandsgrünflächen des Versorgungsbereichs Casinopark geprägt.	[]	[]	[X]
<u>Wasser:</u> Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	[]	[]	[X]
<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u> Aufgrund der Betroffenheit von ökologisch unbedeutenden Standorten sowie der vorhandenen Bebauung und frequentierten Nutzung wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind.	[]	[]	[X]
<u>Klima/Luft:</u> Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Größere Freiraumstrukturen, die die Kaltluftbildung und Durchlüftung begünstigen, sind in Plangebietsnähe nicht vorhanden. Im Süden und Westen des Plangebiets befinden sich großflächig versiegelte Bereiche sowie im Südwesten eine öffentliche Grünfläche, die Auswirkungen auf das Mikroklima haben.	[]	[]	[X]
<u>Erholungsfunktionen, Freiraumverbundfunktionen:</u> Die Flächen im Plangebiet stehen nicht für Erholungsnutzungen zur Verfügung und haben derzeit keine Funktion für den Freiraumverbund.	[]	[]	[X]
<u>Landschaftsplan:</u> Der Landschaftsplan stellt den Großteil des Planänderungsgebiets als Siedlungsfläche dar. Der nördliche und westliche Bereich des Geltungsbereichs ist als Grün- und Freifläche sowie der südwestliche Bereich als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Aufbauend auf den Ursprungsbebauungsplan und die bestehende Nutzung wird die Grundkonzeption des Landschaftsplans in der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt.	[]	[]	[X]

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1. Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.2. Naturschutzgebiete im Sinne von § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.3. Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst ,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.5. Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.6. geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.7. gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG (und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 301), zuletzt geändert am 27. März 2019 (GVOBl. S. 85),

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.8. Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellen gebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.9. Gebiete, in den die in Vorschriften des Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es gibt keine in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen, die über die bereits beschriebenen Aspekte (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe) hinausgehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.10. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 3 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Einzelhandelsvorhaben befinden sich in der Ortsmitte im zentralen Versorgungsbereich und Zentrum der Gemeinde. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung sind Wohnnutzungen, insbesondere in den oberen Geschossen, verortet. Durch den Ausbau des Discounters sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte in der näheren Umgebung zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3.11. in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Mögliche Auswirkungen der Realisierung des Vorhabens sind vom Ausmaß her kleinteilig und regional sehr begrenzt:</p> <p><u>Fläche:</u></p> <p>Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Die Erweiterung ist im Randbereich des Marktplatzes sowie auf Stellplätzen und einer Rasenfläche geplant. Es werden durch die geplanten Vorhaben somit vorrangig versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, sondern eine Nutzungsintensivierung auf bestehenden Siedlungsflächen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Boden:</u></p> <p>Durch die Versiegelung der Rasenfläche sind geringe Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.</p> <p>Für die entfallende, prägende Trauerweide wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle geschaffen sowie die nicht im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallenden Bäume planungsrechtlich gesichert.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Wasser:</u></p> <p>Da keine Wasserflächen im Plangebiet liegen und Eingriffe in das Grundwasser ausschließlich temporär während der Bauphase erfolgen können, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Aufgrund der Betroffenheit von ökologisch unbedeutenden Standorten sowie der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten von diesem Bebauungsplanverfahren betroffen sind und keine wesentlichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt entstehen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Klima/Luft:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, da sich das Vorhaben auf weitgehend versiegelten Boden beschränkt. Zwar entfallen einzelne Bäume. Deren</p>	[]	[]	[X]

<p>Beitrag zum Mikroklima wird im Vergleich zur südwestlich benachbarten öffentlichen Grünfläche als gering bewertet.</p> <p>Größere Freiraumstrukturen, die die Kaltluftbildung und Durchlüftung begünstigen, sind in Plangebietsnähe nicht vorhanden.</p>			
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <p>Der bestehende Discounter wird bei Durchführung der Planung zwar vergrößert, fügt sich jedoch weiterhin in das Landschaftsbild des zentralen Versorgungsbeereichs ein.</p> <p>Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten,</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Sach- und Kulturgüter:</u></p> <p>Von der Realisierung des Vorhabens sind keine Sach- und Kulturgüter betroffen.</p>	[]	[]	[X]
<p><u>Mensch. einschließlich der menschlichen Gesundheit:</u></p> <p>In Folge des Vorhabens wird mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet.</p> <p>Da der Eingriff in das Plangebiet nur geringfügig ist und bereits durch die Bestandsbebauung Liefer- und Kundenverkehr generiert wird, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.</p>	[]	[]	[X]

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	wahrscheinlich	eher wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Die unter 3.1 beschriebenen möglichen Auswirkungen treten überwiegend wahrscheinlich auf. Es handelt sich jedoch wie beschrieben nicht um erhebliche Auswirkungen.	[X]	[]	[]

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die unter 3.1 beschriebenen Auswirkungen treten mit Realisierung der Vorhaben auf und sind überwiegend von Dauer. Es handelt sich jedoch wie beschrieben nicht um erhebliche Auswirkungen.	[]	[]	[X]

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Wentorfer Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich und Zentrum der Gemeinde wird derzeit im Rahmen von verschiedenen Projekten umgestaltet. Da es sich auch bei diesen Projekten um eine Überplanung von regelhaft bereits bebauten Standorten sowie eine Modernisierung und Standortentwicklung einzelner Betriebe handelt, werden im Zusammenwirken der Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Bei den anderen Vorhaben gilt es natürlich den Einzelfall zu betrachten.	[]	[]	[X]

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Da die unter 3.1 beschriebenen Auswirkungen an diesem Standort nicht erheblich sind, wären verminderte Auswirkungen lediglich bei Nicht-Durchführung des Vorhabens zu erwarten. Im Sinne der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sowie der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB sowie unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels der Gemeinde (Umgestaltung der Wentorfer Ortsmitte) werden im vorliegenden Fall (Erweiterung im Bestand auf weitestgehend versiegelten Flächen) bereits die Auswirkungen auf Schutzgüter wirksam vermieden.	[]	[]	[X]

4. Überschlägige Gesamtschätzung

4.1 Ergebnistabelle

<p>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. ²</p>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. ³</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<p>Textliche Erläuterung der Gesamtschätzung:</p> <p>Gegenstand der UVVP ist insbesondere die geplante Discounter-Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II. Im Plangebiet ist zudem ein großflächiger Vollsortimenter verortet, für den keine Veränderungen geplant sind. In diesem Kontext zielt die vorliegende UVVP insbesondere auf Auswirkungen, die von der Discounter-Erweiterung potentiell ausgelöst werden können, ab. Diese ist auf größtenteils bereits versiegelten Flächen sowie auf einer Rasenfläche geplant.</p> <p>Zusammenfassend ist von folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Menschen, menschliche Gesundheit</u> <p>Da durch die geplante Erweiterung kein spürbarer Mehrverkehr absehbar ist, werden keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Durch die Erweiterung des Discounters und die nicht wesentliche Ausweitung der Angebotsvielfalt kann von einer geringen Verbesserung der Versorgungsfunktion ausgegangen werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u> <p>Durch die Umsetzung der Planung gehen vorrausichtlich keine Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten verloren, da die Planung weitestgehend bereits versiegelte Flächen sowie ökologisch unbedeutende Standorte betrifft. Das Plangebiet weist abseits der einzelnen entfallenden Bäume nur unterdurchschnittliche Habitatstrukturen auf. Deshalb wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten von diesem Bebauungsplanverfahren betroffen sind und keine wesentlichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt entstehen. Für die entfallende, prägende Trauerweide wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle abgestimmt. Die nicht im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallenden Bäume werden planungsrechtlich gesichert.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. <u>Fläche</u> <p>Da die Discountererweiterung an einem bestehenden Marktstandort in integrierter Lage sowie auf weitestgehend versiegelten Flächen realisiert werden soll, sind keine negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. <u>Boden</u> <p>Der natürliche Bodenkörper ist im derzeitigen Zustand bereits durch die starke anthropogene Überformung oberflächennah stark beeinträchtigt bzw. zerstört. Im Vergleich zur Bestandssituation bereitet der B-Plan eine nur unwesentlich höhere Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden vor. Insgesamt kommt es somit nicht zu erheblichen Auswirkungen.</p>		

² nach § 2a BauGB

³ bzw. im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht geführt werden.

5. Wasser

Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Eingriffe in das Grundwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht absehbar.

6. Klima

Mit der Discounterweiterung am bestehenden innerstädtischen Standort sowie auf bereits großflächig versiegelten Flächen sind keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

7. Kulturelles Erbe

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Naturdenkmale und Denkmale vorhanden. In diesem Sinne kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe.

Insgesamt handelt es sich bei dem Vorhaben um eine dem innerstädtischen Standort angemessene Planung, von der aufgrund der intensiven Vornutzung des Standorts, der Strukturierung des Umfelds und der geplanten Vorhabengestaltung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

5. Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten


5.1 Standarduntersuchungen und Gutachten

- siehe oben

5.2 Weitere / zusätzliche Untersuchungen und Gutachten, Hinweise

Im weiteren Verfahren werden ein Lärm- sowie ein Verkehrsgutachten angefertigt.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten sicher ausschließen zu können, sollten Gehölzrodungen im Sinne von § 39 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober sowie 29. Februar erfolgen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.



gez. BauAss, M.Sc. Jan Schindler

(Büro Evers & Küssner | Stadtplaner)